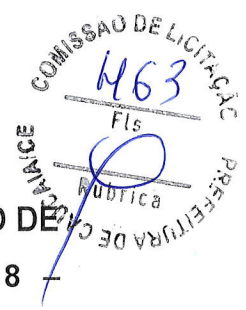


SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO A RUA FILGUEIRAS SAMPAIO, Nº 18 - PARQUE LEBLON, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: ALINE WARISS MAIA ROJAIS

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Creche São José, sito à Rua Filgueiras Sampaio, nº 18; Parque Leblon, município de Caucaia - CE.

04. PRESSUPOSTOS: Com vistas ao ajuizamento do valor locativo do imóvel em análise, foram adotados procedimentos no sentido de vistoriar o imóvel, a ser avaliado para verificação de suas características físicas, locacionais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

05. VISTORIA:

5.1 Caracterizações da Região

Trata-se de uma zona residencial, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento poliédrico.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma rua paralela à principal avenida do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando pontos comerciais, escolas e residências.

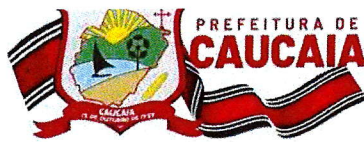
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída de 200,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 660,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(uma) entrada; 01(uma) sala de estar / jantar; 02(duas) cozinhas; 02(duas) suites; 01(um) quarto; 03(três) banheiros; 01(uma) despensa; 01(uma) lavanderia; 01(uma) varanda; 01(uma) piscina; 01(uma) churrasqueira; 03(três) salas em construção e 01(um) poço profundo.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica aparente e forrada; as elevações são em alvenaria, pintura latéx, piso cerâmico e porcelanato, revestimento cerâmico nos banheiros e cozinha; portas ficha e



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



almofalas; esquadrias de ferro e basculante; fossa - sumidouro; instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação; portões e grades de ferro tipo tijolinho e portão de alumínio na entrada.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas e regidas pela **NBR – 14.653-2**, onde estabelece que “a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além de preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor”.

Terrenos - com base na “*Na Consolidação da Legislação Tributária do Município*” em pesquisa feita a partir da relação dos valores do m² do terreno.

Benfeitorias - “*Método do Custo de Reprodução*”, utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes, retirados de publicações técnicas, a saber: i) *Planilha Orçamentária PINI - TCPO*, ii) *Revista Construção Norte-Nordeste*, bem como: iii) *apropriação de custos* e iv) *Critério de Ross-Heideck para correções em função de vida útil, idade aparente e estado de conservação*.

Valor Locativo - A determinação do **Valor Locativo** é feita a partir do **valor de reposição** do imóvel terreno ± benfeitorias, ao qual se aplica um **fator de acabamento conforme idade do imóvel**.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

$$Vt = (\text{Área} \times \text{Preço Unitário Pesquisado por m}^2 - \text{Sefin})$$

$$Vt = 660,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 420,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 277.200,00$$

Benfeitorias:

$$Vb = (\text{Área} \times \text{CUB Sinduscon} - \text{Ce} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$$

$$Vb = 200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.637,65 / \text{m}^2 \times 0,70 \times 0,70$$

$$Vb = \text{R\$ } 160.489,70$$

Valor Total do Imóvel:

$$VT = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor das benfeitorias}) \text{ onde:}$$

$$VT = \text{R\$ } 277.200,00 + \text{R\$ } 1.60.489,70$$

$$VT = \text{R\$ } 437.689,70$$

Valor Locativo Mensal:

$$VL = (VT \times i) / N \text{ onde:}$$

$$VT = \text{R\$ } 437.689,70$$

N = N° de meses

I = 13,00% (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando) logo:

VL = R\$ 437.689,70 x 0,13 / 12

VL = R\$ 4.741,64

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.740,00 / mês (quatro mil setecentos e quarenta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Creche São José, sito à Rua Figueiras Sampaio, nº 18; Parque Leblon, município de Caucaia - CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação, tendo como responsável, o Presidente da devida Comissão mencionado a seguir.

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:




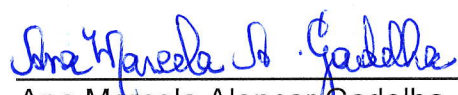



12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 29 / 12 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 30 de dezembro de 2022.


Estolano Polary Maia Neto
Presidente: CREA/CE 8652-D
Matrícula nº 0892


Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula nº 56042


Francisco José Gouveia Soares
Membro: Contr. Matrícula nº 0824.